



# Årsmøte 2022

6682 Sameiet Banken



## Til seksjonseierne i Sameiet Banken

**Velkommen til årsmøte, onsdag 25. mai 2022 kl. 14:00 i Utstillingsplassen Eiendom AS sine lokaler i Vangsvegen 111, Hamar.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Banken det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

**Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.**

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Banken**  
avholdes onsdag 25. mai 2022 kl. 14:00 i Utstillingsplassen Eiendom AS sine lokaler  
i Vangsvegen 111, Hamar.

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det er ikke foreslått særskilt godtgjørelse til styret

## 5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker har kommet inn til behandling

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Hamar, 25.april 2022  
Styret i Sameiet Banken

Tron Sanderud/s/

Nils Østby-Deglum/s/

Jo Simen Drågen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden stiftelsen har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tron Sanderud	Upl
Styremedlem	Nils Østby-Deglum	Upl
Styremedlem	Jo Simen Drågen	Upl

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet Banken

Sameiet består av 21 seksjoner; 15 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner, hvorav den ene er en garasjeseksjon med 13 garasjeplasser for boligseksjonene. Første gangs innflytting skjedde i perioden 28.9.2020 - 12.3.2021.

Sameiet Banken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925847615, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Strandgata 41  
Håkons Gate 12

Gårds- og bruksnummer:

1        15

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Banken har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

### Styrets arbeid

Styrets arbeid har vært preget av at 2021 har vært en overgangsfase etter overtakelse av leilighetene. Løpende forhold har vært ivaretatt av styret gjennom deres engasjement i Utstillingsplassensom selger.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Regnskapet inneholder også regnskapstallene fra og med 1.10.2020-31.12.2020.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 042 360,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at en del av seksjonene ikke var overdratt før mars 2021.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 706 657,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjettet er satt opp som grunnlag for beregning av ordinære felleskostnader for et normalt driftsår, og derfor inneholder alle typer ordinære driftskostnader. Kostnadene i det første driftsåret har blitt lavere enn et ordinært driftsår.

### Resultat

Årets resultat på kr 335 703,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 335 703,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn sameiets ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 5% prisøkning på kommunale avgifter.

**Energikostnader**

Det er lagt inn lavere kostnader til strøm enn det som ble kostnaden i 2021. For fjernvarme er det budsjettert med det som beboerne innbetaler i forskudd (á konto).

**Forsikring**

Det er lagt inn 5% prisøkning på forsikringspremien.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sameiet Banken

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Banken som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



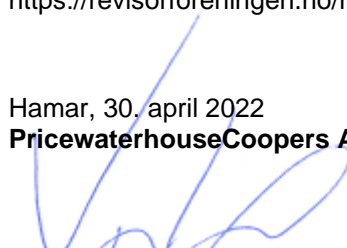
### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 30. april 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

  
**Vegard H. Løvlien**  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET BANKEN**  
**ORG.NR. 925 847 615, KUNDENR. 6682**

**RESULTATREGNSKAP 01.11.20-31.12.21**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 042 360	0	820 000	800 000
Andre inntekter		0	0	294 000	205 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 042 360</b>	<b>0</b>	<b>1 114 000</b>	<b>1 005 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	-3 500	-3 500
Styrehonorar		0	0	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar		0	0	-10 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-77 500	0	-62 000	-65 000
Konsulenthonorar	3	-12 600	0	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	4	-38 437	0	-199 800	-63 000
Forsikringer		-88 735	0	-89 000	-93 000
Kommunale avgifter	5	-144 179	0	-108 000	-202 000
Energi/fyring		-137 952	0	-291 000	-232 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 290	0	-81 000	-85 000
Andre driftskostnader	6	-112 964	0	-141 000	-86 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-706 657</b>	<b>0</b>	<b>-1 030 300</b>	<b>-869 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>335 703</b>	<b>0</b>	<b>83 700</b>	<b>135 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>335 703</b>	<b>0</b>	<b>83 700</b>	<b>135 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		335 703			

**SAMEIET BANKEN**  
**ORG.NR. 925 847 615, KUNDENR. 6682**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		18 599	0
Energiavregning	7	240 392	0
Underregnskap vann/avløp	8	10 950	0
Driftskonto OBOS-banken		197 359	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>467 300</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>467 300</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		335 703	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>335 703</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 972	0
Leverandørgjeld		11 180	0
Annen kortsiktig gjeld	9	113 445	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>131 597</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>467 300</b>	<b>0</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, 19.04.2022  
 Styret i Sameiet Banken

Tron Sanderud/s/

Nils Østby-Deglum/s/

Jo Simen Drågen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	838 090
TV/bredbånd	100 950
Parkering	58 320
Oppstartskapital	45 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 042 360</b>

**NOTE: 3****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 600
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 600</b>

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-779
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 858
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 800
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-38 437</b>

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-73 938
Vann- og avløpsavgift	-22 496
Renovasjonsavgift	-47 744
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-144 179</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 260
Vaktmestertjenester	-61 301
Renhold ved firmaer	-44 872
Andre fremmede tjenester	-2 250
Porto	-284
Bank- og kortgebyr	-2 998
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-112 964</b>

**NOTE: 7****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) nov-20 til des-21	-176 931
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-176 931</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme nov-20 til des-21	417 323
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>417 323</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>240 392</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 8****UNDERREGNSKAP VANN/AVLØP**

Innbetalt à konto nov-20 til des-21	-78 517
Vann/avløp nov-20 til des-21	89 467
<b>SUM UNDERREGNSKAP VANN/AVLØP</b>	<b>10 950</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke kostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 9****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-113 445
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-113 445</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7726346. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

6682 Sameiet Banken

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Sameiet Banken

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.